

SETTORE 2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI
Servizio U.O. 2.2 Patrimonio immobiliare
ed espropri

DETERMINAZIONE N. 2 DEL 05/01/2022

OGGETTO: *Aree PEEP. Decreto-legge 77/2021 conv. con legge 108/2021.
Adeguamento procedure cessione aree ed affrancazione vincoli.*

IL DIRIGENTE

Visto il decreto legislativo n. 267/2000;

Visto l'art. 69 dello Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 07/02/2019;

Visto l'Atto del Sindaco del Comune di Scandicci n. 394 del 1° ottobre 2020 di conferimento di incarichi dirigenziali e attribuzione delle competenze al personale dell'area della dirigenza con il quale sono state attribuite al sottoscritto dirigente dott. Simone Chiarelli le competenze e le funzioni relative al Settore 2 - Servizi amministrativi, tra cui anche quelle relative all'Unità Operativa 2.2 - 'Patrimonio immobiliare ed espropri';

Viste le Deliberazioni del Consiglio Comunale:

n. 48 del 1° aprile 2021 avente ad oggetto "Approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (DUP) – Periodo 2021/2023 (Art. 170, COMMA 1, del D.Lgs. n. 267/2000);

n. 49 del 1° aprile 2021 avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2021-2023 (Art.151 del D.Lgs. N. 267/2000 e art.10 D.Lgs.118/2011) e Piano triennale degli incarichi di collaborazione 2021-2023 (art.3 c.55 L.24 dicembre 2007, n.244).";

Viste le Deliberazioni della Giunta Comunale:

n. 42 del 6.04.2021 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023 (art.169 del D.Lgs. n. 267/2000) - parte finanziaria.";

n. 56 del 29.04.2021 avente per oggetto "Rendiconto 2020. Riaccertamento ordinario dei residui al 31 dicembre 2020 ex art.3 c.4 del D.Lgs. n. 118/2011";

n. 61 del 29.04.2021 avente per oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2021. Parte programmatica";

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 29/07/2021 avente per oggetto "Approvazione del rendiconto della gestione per l'esercizio 2020 ai sensi dell'art.227 del D.Lgs.267/2000.";

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 04/08/2021 avente per oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) – Periodo 2022/2024 (Art. 170, Comma 1, D.LGS. N. 267/2000).Presentazione";

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 102 del 30/09/2021 avente per oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) – Periodo 2022/2024. Discussione e conseguente deliberazione (art. 170, comma 1, del D.LGS. n. 267/2000).".

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 4.01.2022 avente ad oggetto "PEG 2022. Indirizzi di gestione nella fase dell'esercizio provvisorio.";

Visto e richiamato il Regolamento Europeo 679/2016[RGPD], sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati;

Premesso:

- che con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28 gennaio 2021**, è stato deliberato:

- '1. di stabilire che il comune può cedere in proprietà 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;*
- 2. di stabilire, sulla base di quanto previsto dal comma 47 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree PEEP già destinate alla realizzazione di immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, avverrà a seguito di proposta da parte del comune e di conseguente accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la corrispondente quota millesimale di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato sulla base di quanto indicato al comma 48 del medesimo articolo di legge e cioè abbattendo in misura pari al quaranta (40) per cento il valore venale del bene, con possibilità di eventuale ulteriore abbattimento, come specificato al successivo punto 5), sino al massimo del cinquanta (50) per cento del valore venale del bene – e, dunque, correlativamente di elevare la riduzione del quaranta (40) per cento sino al cinquanta (50) per cento - al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT; in caso di valori negativi o nulli, essendo in ogni caso esclusa la retrocessione in favore dei proprietari degli edifici di somme già versate e portate in detrazione secondo quanto previsto nel comma 49 del medesimo art. 31 della legge n. 448/1998, il corrispettivo dovuto sarà considerato pari a zero;*

3. di stabilire, sulla base di quanto previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, che il costo dell'area determinato con i predetti criteri non potrà essere comunque maggiore di quello stabilito dall'ente per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al predetto comma 47;
4. di stabilire che il valore venale del bene di cui al punto 2) che precede venga determinato, per la corrispondente quota millesimale di proprietà, in misura pari al venti (20) per cento del presunto valore complessivo dell'immobile realizzato sull'area oggetto di cessione, calcolato applicando il prezzo medio di vendita degli appartamenti residenziali della zona, 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) ed effettivamente noti al momento dell'esecuzione del calcolo, alla superficie complessiva ottenuta dividendo per 3,00 (altezza teorica del piano) la complessiva volumetria realizzata;
5. di stabilire che per la determinazione del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, il valore venale di cui al punto 4) che precede, da abbattere in forza di legge del quaranta (40) per cento, venga ulteriormente abbattuto in misura pari allo zero virgola cinque (0,5) per cento 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 di abbattimento del sedici virgola cinque (16,5) per cento e comunque in misura tale da non determinare, per la corrispondente quota millesimale di proprietà, 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; l'abbattimento complessivamente possibile sul valore venale del bene per la determinazione del corrispettivo di cui al predetto comma 48 dell'art. 31, non potrà comunque essere in ogni caso superiore al 50 per cento di tale valore e, dunque, correlativamente elevare la prevista riduzione di legge del 40 per cento sino ad un massimo del 50 per cento;
6. di confermare, in conformità a quanto indicato al comma 46 dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, che nel caso di cessione della proprietà dell'area, 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 di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 - i cui contenuti sono oggi inseriti nell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 a seguito di abrogazione disposta con l'art. 136, comma 2, lett. c) del medesimo D.P.R. n. 380 del 2001 - sottoposte alle condizioni indicate nel medesimo comma 46 dell'art. 31, redatte sulla base degli schemi allegati al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, come meglio a seguito specificato;
7. di stabilire, in conformità a quanto indicato nei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448 e fatto salvo quanto indicato al suc-

cessivo punto 8), che, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, il Comune potrà altresì concedere, solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e previa corresponsione di un corrispettivo individuato con le modalità di cui ai successivi punti 9) e 10), di rimuovere, con atto pubblico o scrittura privata autenticata soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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, e successive modificazioni, per la concessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, 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 – nel quale sono stati inseriti i contenuti dell'art. 8 della legge 28.01.1977, n. 10, a seguito di abrogazione disposta con l'art. 136, comma 2, lett. c), del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 - per effetto di quanto previsto dai commi 49-ter e 46 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998; la rimozione dei vincoli di cui al presente punto comporterà altresì la rimozione, in forza del comma 49-quater dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

8. di stabilire, in conformità a quanto indicato nel comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, che le disposizioni di cui al punto 7) che precede non si applicano 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 e quindi agli alloggi di c.d. 'edilizia agevolata', costruiti o recuperati mediante finanziamenti che hanno goduto di particolari contributi dello Stato e destinati alla locazione per uso abitativo primario per un periodo non inferiore ad otto anni ovvero assegnati in godimento da cooperative edilizie a proprietà indivisa e che siano ricompresi nell'ambito di Piani di edilizia convenzionata;
9. di stabilire, in conformità a quanto indicato nei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998 e nel regolamento adottato con Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n.151 del 28 settembre 2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale – n. 280 del 10 novembre 2020, che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge n. 448 del 1998, venga determinato in misura pari al cinquanta per cento di quello, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la seguente formula:

$$CRV = Cc.48 * QM * 0,5 * (ADC-ATC)/ADC$$

dove:

CRV è il corrispettivo di rimozione dei vincoli;

Cc.48 è il corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48,

della legge n. 448 del 1998 come in precedenza indicato;

QM è la quota millesimale dell'unità immobiliare e sue pertinenze;

ADC è il numero degli anni di durata della convenzione;

ATC è il numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione fino alla durata massima della convenzione;

- 10. di stabilire, sempre in conformità a quanto indicato nei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998 e nel regolamento adottato con Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n.151 del 28 settembre 2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale – n. 280 del 10 novembre 2020, che il corrispettivo di cui al punto 9) che precede venga ridotto del cinquanta (50) per cento nel caso di convenzioni aventi ad oggetto la cessione di diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, secondo la seguente formula:*

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

dove CRVs è il corrispettivo di rimozione dei vincoli convenzionali cessione diritto di superficie;

- 11. di stabilire che, su richiesta dei destinatari dell'offerta, sia i corrispettivi per l'eliminazione dei predetti vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, sia i corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree PEEP relative ai medesimi immobili, di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998, possano essere corrisposti in forma dilazionata in non più di ventiquattro (24) rate mensili, maggiorate degli interessi legali; gli importi non corrisposti dovranno essere garantiti da apposita garanzia fideiussoria a prima richiesta, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, nella quale dovrà essere espressamente prevista la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile; in mancanza di esplicita richiesta da parte dei destinatari dell'offerta, i predetti corrispettivi dovranno essere corrisposti in unica soluzione;*

- 12. di stabilire che in caso di concessione delle dilazioni di pagamento di cui al precedente punto 11), la stipulazione e la trascrizione degli atti di eliminazione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata e delle convenzioni relative alla cessione in proprietà delle aree PEEP relative ai medesimi immobili, possano essere effettuate dopo l'avvenuto pagamento della prima rata e l'avvenuto deposito della predetta garanzia fideiussoria;*

- 13. di approvare lo schema di convenzione, allegato sub. 1 al presente atto quale parte integrante e sostanziale, da stipulare in forma pubblica, sogget-*

ta a trascrizione, nel caso di attivazione della procedura di cessione della proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 nei piani approvati a norma della legge n. 167 del 1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865 del 1971, dando atto che detta convenzione sostituirà le vigenti convenzioni già stipulate per le stesse aree;

- 14. di approvare lo schema dell'atto, allegato sub. 2 al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, da stipulare con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, nel caso di attivazione della procedura di eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuto nelle convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971, per la concessione del diritto proprietà o per la cessione del diritto di superficie delle aree PEEP relative agli alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata, 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 per effetto di quanto previsto dal comma 46 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, dando atto che la rimozione dei predetti vincoli di prezzo comporterà altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;*
 - 15. di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la stipula degli atti di cui ai precedenti punti, nonché tutte le spese ad esse conseguenti, saranno interamente poste a carico dei richiedenti interessati dalle rispettive procedure;*
 - 16. di stabilire che, su richiesta dei destinatari dell'offerta, la possibilità di corrispondere i corrispettivi in forma dilazionata di cui al precedente punto 11), venga estesa anche alle offerte inviate agli interessati prima della data di adozione del presente provvedimento deliberativo ed ancora valide ed efficaci;*
 - 17. di stabilire che, per quanto in premessa considerato, i soggetti che hanno già proceduto all'affrancazione del vincolo di prezzo relativo agli alloggi realizzati, in regime convenzionato, su aree PEEP in attuazione della disciplina antecedente la modifica legislativa operata con il decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito con legge 17 dicembre 2018, n. 136, o loro aventi causa, possano, previa istanza, procedere anche alla rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva eventualmente esistente;*
 - 18. 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;*
 - 19. di revocare, a seguito di quanto sopra detto, la precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 27.11.2014';*
- che l'art. 22-bis del **decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77**, inserito in sede di conversione con **legge 29 luglio 2021, n. 108**, ha parzialmente modificato la previgente disciplina nel seguente modo:
- '1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modifi-*

cazioni:

a) il comma 47 è sostituito dal seguente:

"47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. 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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48";

b) il comma 48 è sostituito dal seguente:

"48. 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 è 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. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari";

c) 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 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 sin-

gola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. 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 deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del 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. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall' articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì 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 del 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 , compresi nei piani di zona convenzionati".';

Considerato:

- che al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 è stata reintrodotta la disposizione, già presente in precedenti stesure della stessa vigenti fino alla novellazione operata dal comma 392 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013, di procedere alla determinazione del corrispettivo di cessione 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 è stipulato l'atto di cessione delle aree;
- che il comma 1 dell'art. 5-bis del D.L. 333/1992, abrogato dall'art. 58 del decreto-legislativo n. 325 del 2001 e dall'art. 58 del D.P.R. 327/2001, prevedeva - fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità – che l'indennità di espropriazione per le aree edificabili fosse determinata a norma dell'art. 13, terzo comma, della legge 2892/1885, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale (catastale) rivalutato di cui agli artt. 24 e seguenti del D.P.R. 917/1986 e quindi da calcolarsi sulla base della media del valore venale e del reddito dominicale catastale rivalutato;
- che il riferimento alla predetto dettato normativo abrogato ha creato, nel periodo di sua precedente vigenza, dubbi applicativi, risolti in maniera difforme da diverse Sezioni regionali della Corte dei Conti;
- che a seguito di richiesta della Sezione regionale per la Sardegna della Corte dei Conti, 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 sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007;

- che, in merito, 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 opportuno procedere alla quantificazione del 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, senza la riduzione prevista nel secondo periodo dello stesso e quindi sulla base del pieno valore venale del bene;
- che in ogni caso, per espressa indicazione normativa prevista dall'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione dello stesso con legge n. 108 del 2021, l'importo determinato con i predetti criteri non potrà però avere una misura maggiore di quella stabilita dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 e che tale valore sarà assoggettato al limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;

Considerato altresì:

- che anche l'attuale disposizione normativa del comma 49-bis, dello stesso art. 31 della legge 448/1998, reca modificazioni alla previgente disciplina 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 L. 865/1971 (c.d. affrancazione), prevedendo che:
 - (i) il corrispettivo di affrancazione, analogamente a quanto previsto per la determinazione del corrispettivo di cessione delle aree, non potrà in ogni caso superare il limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;
 - (ii) resta invariata, rispetto al testo previgente della norma, la previsione che il corrispettivo deve essere proporzionale alla corrispondente quota millesimale e stabilito, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dello stesso articolo 31 della legge 448/1998, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo;
 - (iii) che le modalità di determinazione del predetto corrispettivo sono state stabilite con il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza

unificata, n. 151/2020, emanato a seguito della novellazione normativa stabilita dall'art. 31 comma 49-bis dall'art. 25-undecies DL 119/2018 convertito con legge 136/2018;

- che, ai sensi di quanto previsto dalla recente modifica normativa, nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o il corrispettivo di affrancazione dei vincoli del prezzo di cessione e locazione, siano determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dai predetti commi 48 e 49-bis, decade quanto previsto dall'art. 9 del decreto legislativo n. 281/1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze e quindi quanto previsto dal predetto Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 151/2020;
- che i soggetti interessati alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed alla 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, possono presentare, di propria iniziativa, formale istanza a cui il Comune deve rispondere nel termine di 90 giorni dalla data di ricezione;
- che viene demandato ai Consigli comunali anche l'individuazione dei criteri, delle modalità e delle condizioni per procedere alla concessione, da parte dei Comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dei predetti vincoli;
- che il Consiglio Comunale di Scandicci nel proprio provvedimento n. 7 del 28 gennaio 2021, ritenendo opportuno applicare le modalità di pagamento dilazionato dei corrispettivi di affrancazione dei vincoli di prezzo – espressamente previste dal Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 151 del 2020 - anche ai pagamenti dei corrispettivi di cessione in proprietà delle aree PEEP in diritto di superficie, ha individuato per entrambi tali procedimenti identiche modalità di dilazione del pagamento;

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

1. di dare atto che a seguito della novellazione normativa operata dall'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione dello stesso con legge n. 108 del 2021 e di quanto in premessa indicato, per la determinazione sia dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi, e loro pertinenze, realizzati nei piani P.E.E.P. e sia dei corrispettivi di affrancazione dei vincoli del prezzo di cessione e locazione dei medesimi alloggi e loro pertinenze:
 - il corrispettivo delle aree da cedere in proprietà di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, nel testo attualmente in vigore è determinato in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 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 è stipulato l'atto di cessione delle aree;
 - in forza di quanto indicato nella deliberazione n. 22/CONTR/11, depositata in segreteria il 14.04.2011, della Corte dei Conti a Sezioni riunite in sede di controllo, per la determinazione del predetto corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, deve essere adottato 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 sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007;

- a seguito di quanto sopra indicato non è più applicabile l'abbattimento del valore venale delle aree, fino al massimo del 50 per cento, previsto ai punti 2) e 5) della deliberazione consiliare n. 7 del 28 gennaio 2021;
- per la determinazione del valore venale si richiamano le disposizioni previste al punto 4 della medesima deliberazione consiliare n. 7 del 28 gennaio 2021;
- il costo dell'area, determinato con i predetti criteri, non potrà in ogni caso avere una misura maggiore di quella stabilita dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 e che tale valore sarà assoggettato al limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;
- i vincoli relativi al prezzo di cessione e locazione degli alloggi PEEP e loro pertinenze, possono essere rimossi, 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 predetto comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998, stabilita sulla base di quanto indicato dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata, n. 151/2020, emanato a seguito della novellazione normativa stabilita dall'art. 31 comma 49-bis dall'art. 25-undecies DL 119/2018 convertito con legge 136/2018 e che in ogni caso tale corrispettivo non potrà superare il limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq;
- nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o il corrispettivo di affrancazione dei vincoli del prezzo di cessione e locazione, vengano determinati in misura corrispondente ai predetti limiti massimi previsti dai commi 48 e 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/1998, decade quanto previsto dall'art. 9 del decreto legislativo n. 281/1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze e quindi quanto previsto dal predetto Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 151/2020;
- i soggetti interessati alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed alla 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, possono presentare, dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, una formale istanza al Comune che deve rispondere alla stessa nel termine di 90 giorni dalla data di ricezione;
- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e locazione delle singole unità abitative realizzate in aree P.E.E.P., e loro pertinenze, è stipulata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano in-

- teresse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- sia il pagamento dei corrispettivi di cessione in proprietà delle aree PEEP in diritto di superficie che il pagamento dei corrispettivi di affrancazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e locazione potranno, su richiesta degli interessati, essere dilazionati con le modalità già stabilite dal Consiglio Comunale di Scandicci con proprio provvedimento n. 7 del 28 gennaio 2021;
2. di stabilire che i procedimenti amministrativi eseguiti dall'U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri, relativi alla determinazione dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi, e loro pertinenze, realizzati nei piani P.E.E.P. ed alla determinazione dei corrispettivi di affrancazione dei vincoli del prezzo di cessione e locazione dei medesimi alloggi, e loro pertinenze, dovranno conformarsi ai contenuti della deliberazione consiliare n. 7 del 28 gennaio 2021 che non risultano in contrasto con il nuovo dettato normativo di cui all'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione dello stesso con legge n. 108 del 2021, sulla base delle indicazioni sopra riportate;
 3. di dare atto che, ai sensi della legge n. 241/1990, il responsabile del presente procedimento è il sottoscritto Dirigente del Settore 2 Servizi Amministrativi - U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri;
 4. di trasmettere il presente atto al Messo comunale per la pubblicazione all'Albo Pretorio On line per la durata di giorni 15.

IL DIRIGENTE

Dott. Simone Chiarelli

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate