

COPIA

# COMUNE DI FOSSO'

PROVINCIA DI VENEZIA

Deliberazione del Consiglio Comunale

del 30/09/2020 n. 35

Verbale letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Fto Boscaro Federica

IL VICE SEGRETARIO  
COMUNALE  
Fto Compagno Lorella

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Fto

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione e' divenuta esecutiva il

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio non essendo soggetta al controllo preventivo di legittimita'.

Fosso', li

IL SEGRETARIO COMUNALE

**OGGETTO: Determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree peep ed il riscatto dei vincoli ex art. 35 della Legge 865/1971 ai sensi della Legge n. 448/1998. Presa d'atto delle innovazioni introdotte con l'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018. Aggiornamento valori venali e conseguente revoca, delle Delibere di C.C. n. 11 del 27.06.2001, n. 22 del 11.10.2001, n. 58 del 30/11/2015 e di G.C. n. 167 del 26.07.2001, - con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 30.09.2002**

L'anno duemilaventi, addi' trenta, del mese di settembre alle ore 19.30, nella sala delle adunanze, si è regolarmente riunito il Consiglio comunale in sessione Straordinaria,1 convocazione, seduta pubblica.

Eseguito l'appello, risultano:

COGNOME E NOME	presenti	assenti
1.Boscaro Federica	X	
2.BALDAN Alessio	X	
3.Lunardi Maurizio	X	
4.Corro' Barbara	X	
5.Sasso Augusta	X	
6.TERRIN Giovanni	X	
7.CARRARO Marta	X	
8.Rubin Alberto		X
9.NORDIO Matteo	X	
10.Convento Marianna		X
11.Calore Susanna	X	
12.Compagno Luciano	X	
13.CAVALIERE Lorena	X	

Partecipa alla seduta il Sig. Compagno Lorella Vice Segretario comunale.

Il Sig.Boscaro Federica nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'Ufficio di scrutatori i Signori consiglieri BALDAN Alessio Sasso Augusta Compagno Luciano

**Copia conforme all'originale in carta libera per uso  
amministrativo.**

Li, .....

IL VICE SEGRETARIO  
Compagno Lorella

---

## PARERI DI COMPETENZA

Premesso che la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale in ordine al seguente oggetto:

Determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree peep ed il riscatto dei vincoli ex art. 35 della Legge 865/1971 ai sensi della Legge n. 448/1998. Presa d'atto delle innovazioni introdotte con l'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018. Aggiornamento valori venali e conseguente revoca, delle Delibere di C.C. n. 11 del 27.06.2001, n. 22 del 11.10.2001, n. 58 del 30/11/2015 e di G.C. n. 167 del 26.07.2001, - con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 30.09.2002

ha conseguito i pareri di competenza, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente, con le seguenti risultanze:

<b>Parere o attestazione</b>	<b>Funzionario</b>	<b>Data</b>	<b>Esito</b>
Tecnico	Fto Tommaso Doni	22/09/2020	Favorevole
Regolarità Contabile	Fto Rossella Menin	24/09/2020	Favorevole

---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 e ss.mm. e ii. che rientrano nell'ambito delle politiche per la Casa; gli stessi sono finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;
- gli alloggi realizzati nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire; l'iniziale non locabilità o inalienabilità; la successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo limitati (determinati con le modalità di cui alle originarie convenzioni con i soggetti attuatori);
- ai sensi dell'articolo 31, comma 45, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;
- i commi 46 e 47 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 dispongono:
  - 46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni: a) per una durata di 20 anni (inizialmente di 30 anni ante L. 135/2012) diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione; b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.*

*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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.*

- quindi, per gli alloggi realizzati nei piani PEEP, su aree già concesse in diritto di superficie, il Comune ha la facoltà di attivare i piani di riscatto ed a loro volta, i superficiari hanno la facoltà di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà, mentre, per gli alloggi realizzati su aree trasferite in piena proprietà con vincoli, ante L. 179/1992, i proprietari hanno la possibilità di riscattare i vincoli (in entrambi i casi possono presentare apposita istanza all'Amministrazione);
- il Comune di Fossò, in anni passati, ha promosso l'attuazione di interventi di edilizia economica popolare (PEEP) attraverso appositi piani, ai sensi delle Leggi n. 167/1962 ovvero n. 865/1971, con cessione delle aree ai soggetti attuatori in diritto di superficie e in diritto di proprietà, sottoscrivendo apposite convenzioni con gli stessi;

#### **DATO ATTO CHE:**

- con Legge 28.12.1995 n. 549 art. 3, commi 75/81, è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree già comprese nei piani approvati a norma della L. 18.04.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi art. 51 L. 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, quarto comma, della predetta L. 22.10.1971 nr. 865;
- con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.1996 il Comune di Fossò ha provveduto all'individuazione delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della L. 865/71 e da cedere in diritto di proprietà a norma dell'art. 3 comma 75 della L. 549/95;
- l'art. 3 commi 60/62 della L. 23.12.1996 n. 662 ha apportato modifiche alla L. 549/95, in particolare ha definito nuovi criteri per la determinazione del prezzo di cessione ed ha introdotto la necessità di un atto convenzionale per l'applicabilità della norma stessa ed abrogando il comma 80 dell'art. 3 della L. 549/95, che prevedeva il vincolo di destinazione prioritaria dell'uso dei fondi introitati in esecuzione alla citata normativa;
- l'art. 31, commi da 45 a 48, della L. 23.12.1998 n. 448 ha riformulato e ridefinito i criteri e le modalità di trasformazione del Diritto di Superficie, le condizioni per la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi art. 35 L. 865/71, precedentemente all'entrata in vigore della L. 17.2.1992 n. 179, la determinazione del corrispettivo da versare al Comune, ed inoltre ha abrogato i commi 75, 76, 77, 78, 78/bis e 79 dell'art. 3 della L. 28.12.95 nr. 549, nonché i commi 61 e 62 dell'art. 3 L. 23.12.1996 n. 662;
- l'art 23 ter comma 1 bis della L. 135/2012 e smi ha parzialmente modificato l'art. 31 della L. 448/1998 indicando in 20 anni il termine di durata degli obblighi P.E.E.P., decorrenti dalla stipula della convenzione di assegnazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 27.06.2001 è stato deciso di autorizzare lo svincolo dei limiti P.E.E.P. agli assegnatari aventi diritto che, previa liquidazione di indennità determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla scorta delle indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale, ne avessero fatto debita richiesta;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 26.07.2001 sono stati approvati gli schemi di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il riscatto dei vincoli ex art. 35 L.865/1971;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 11.10.2001 è stata parzialmente rettificata la delibera C.C. n. 11 del 27.06.2001 indicando le modalità per il calcolo del contributo che l'assegnatario del lotto P.E.E.P. avrebbe dovuto corrispondere per essere svincolato da ogni obbligo P.E.E.P.;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 30.09.2002 sono stati aggiornati gli schemi di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il riscatto dei vincoli ex art. 35 L.865/1971, in precedenza approvati con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 26.07.2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2015 ad integrazione e modifica alle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 11 del 27.06.2001 e n. 22 del 11.10.2001 è stata ampliata la possibilità prevista dalle precedenti deliberazioni, mediante l'inserimento delle aree costituenti P.E.E.P. ex intervento coop. sacro cuore, e contestuale individuazione delle nuove aree ricadenti nel predetto P.E.E.P., revisione ed aggiornamento delle indennità previste;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- in tema di commercializzazione di dette unità abitative realizzate nei P.E.E.P, la Legge 17 febbraio 1992, n. 179, all'art. 20, così come modificato dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1994, n.85, prevede che:

*"gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati";*

- in particolare, sul tema dei vincoli afferenti la libera commercializzazione degli immobili, prima delle innovazioni introdotte con l'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018, l'art. 5, comma 3 bis del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto che:

*"Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:*

*49bis. 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, 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.*

*49ter. Le disposizioni di cui al comma 49bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380";*

- ai sensi dell'art. 29, comma 16 undecies, della Legge 24 febbraio 2012, n. 14, la percentuale di cui sopra è stabilita dai Comuni, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo;
- la Suprema Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, ha affermato il principio secondo cui il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, in assenza di convenzione ad hoc, *"segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita";*

- pertanto, in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione nonché al canone massimo di locazione per gli alloggi realizzati nei Piani di Zona segue il bene nei successivi passaggi di proprietà a titolo di onere reale senza limiti di tempo, indipendentemente dall'epoca di stipula della Convenzione ex art. 35 della Legge 865/1971, secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015 sopra citata;

#### **RILEVATO CHE:**

- l'art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 recante "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" così come riformato dalla Legge 27 dicembre 2013 n.147 (c.d. Legge di Stabilità 2014) ai sensi del quale:"

*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";*

- successivamente il Comune di Fossò con la citata Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2015 ha approvato i criteri per l'aggiornamento dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree peep ed il riscatto dei vincoli ex art. 35 della Legge 865/1971 ai sensi della Legge n. 448/1998;

- in tale ambito in considerazione, tra l'altro, delle difficoltà del mercato immobiliare, dell'inasprimento della fiscalità immobiliare nonché dell'eccezionale periodo di crisi economica che inevitabilmente ha interessato fortemente anche le famiglie con reddito mediobasso, avendo cura di andare incontro alle famiglie e contemporaneamente di incentivare il riscatto, il Consiglio Comunale ritiene opportuno applicare la massima riduzione possibile dei corrispettivi, quindi ridurre del 50% i valori venali già abbattuti del 40% per tutte le situazioni in cui siano decorsi almeno 20 anni dalla stipula della convenzione;

#### **RICORDATO CHE:**

- l'interpretazione riguardo le modalità di calcolo avallata anche dalla Corte dei Conti Sezione regionale di controllo per la Lombardia con la deliberazione n. 170/2014/PAR; quest'ultima, infatti, chiamata ad esprimere il proprio avviso in ordine alla portata applicativa del novellato comma 48 recata dall'art. 1, comma 392, Legge di Stabilità 2014, si è pronunciata anche sulle nuove modalità di calcolo del corrispettivo in parola disponendo che *"Alla luce dell'evoluzione del quadro normativo sopra descritto si deve ritenere che il comune, a far data dall'entrata in vigore della legge di stabilità per il 2014, possa determinare il corrispettivo in parola sulla base dei nuovi criteri di calcolo con la conseguente facoltà di abbattere fino al 50 per cento l'importo corrispondente al valore venale del bene già ridotto del 60 per cento";*

- tuttavia in seguito, con la deliberazione n. 58/2015/PAR, la Sezione regionale di controllo per la Sardegna, pur condividendo l'indirizzo interpretativo della Sezione Lombardia, ha rimesso la questione al Presidente della Corte dei Conti che ha disposto il deferimento alla Sezione delle autonomie, trattandosi di una questione di massima, in quanto afferente alla corretta gestione del patrimonio ed alla integrità delle entrate dei Comuni; è così intervenuta nel merito la Corte dei Conti Sezione Autonomie, che con la Delibera n. 10 del 9/3/2015 non condividendo i Pareri delle Sezioni Lombardia e Sardegna (e quindi anche l'interpretazione data dal Comune di Fossò) ha

pronunciato il seguente principio di diritto, cui devono adeguarsi tutte le Sezioni Regionali: *“La disposizione di cui all’art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall’art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all’Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento”*;

#### RITENUTO:

- opportuno, di aggiornare i corrispettivi, nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e nello svincolo nelle aree peep, sulla base dei criteri e del calcolo effettuati dall’Ufficio Patrimonio come da relazione allegata applicando il seguente metodo di calcolo:

Corrispettivo per lotto (con riduzione del 50% dei valori venali già ridotti del 40% per tutti i casi in cui siano già trascorsi almeno 20 anni dalla stipula della convenzione): **C = [Vv x (0,60 oppure 0,50)] 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.

- *doveroso, di prendere atto dell’adeguamento della modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti, per le cessioni in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, comprese nei P.E.E.P. ovvero delimitate ai sensi dell’art. 51 della Legge n. 865/1971 o per l’eliminazione dei vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all’art. 35 della Legge n. 865/1971 per la cessione in proprietà stipulate precedentemente all’entrata in vigore della Legge n. 179/1992, alla modifica normativa dell’art. 31, comma 48, L. 448/1998, introdotta dal comma 392, dell’art. 1, Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013, n. 147) entrata in vigore in data 1/1/2014, nell’interpretazione fornita dalla Corte dei Conti con la citata delibera n. 10/2015;*

- che l’Ufficio Patrimonio ha formulato una proposta di calcolo dei corrispettivi tenendo conto dei nuovi criteri normativi e dei valori venali degli immobili desunti da un metodo che tiene conto degli ultimi dati pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, il quale rileva periodicamente le quotazioni medie riscontrabili nel mercato immobiliare;

- *conseguentemente, di dare atto che, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per lo svincolo delle posizioni in piena proprietà, sulla base delle indicazioni dettate dal comma 48 dell’art. 31 della legge n. 448/1998, così come modificato dalla Legge 147/2013, nell’interpretazione fornita dalla Corte dei Conti, è volontà dell’amministrazione applicare il massimo abbattimento del valore venale nella misura del 50 per cento al netto degli oneri rivalutati che comporta la seguente formula: “Valore Venale x 50% oneri rivalutati”;*

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- nel frattempo, con la Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, *“Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria”* è stato introdotto l’art. 25undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione), il quale, prevede quanto segue:

*“All’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:*

*a) il comma 49bis è sostituito dal seguente: “49bis. 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 49ter è inserito il seguente: " 49quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49bis*

*e 49ter, 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 49bis e 49ter. 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 49bis 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".*

- la disposizione sopra indicata prevede, quindi, che il vincolo del prezzo massimo di cessione possa essere rimosso con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile (e non più, come precedentemente previsto, mediante convenzione in forma pubblica stipulabile con il Comune solo da parte del proprietario), dietro il pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo;

- in precedenza, la possibilità di rimozione dei vincoli riguardava le convenzioni PEEP per la cessione del diritto di superficie senza limitazione di sorta, mentre riguardava le convenzioni P.E.E.P. per la cessione in proprietà, con limitazione a quelle stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, mentre, con la disposizione predetta, quest'ultima limitazione è stata eliminata e la possibilità di rimozione è stata estesa a tutte le convenzioni P.E.E.P., sia per la cessione in superficie che per la cessione in proprietà, senza limitazioni di sorta;

- il legislatore è tornato all'iniziale formulazione degli art. 49bis e 49ter, per cui occorre pagare un "quid" in più per riscattare il prezzo massimo ma **la percentuale non viene più determinata dal Comune** (secondo le previsioni del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216 convertito con modificazioni dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14 che ha disposto, con l'art. 29, comma 16undecies, che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49bis del presente articolo, è stabilita dai Comuni) **ma dallo Stato** con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previa intesa in

sede di conferenza unificata entro 30 giorni dall'entrata in vigore della Legge di conversione (19 Dicembre 2018) e dunque entro il 18 gennaio 2019;

- alla data odierna non ci sono aggiornamenti in ordine all'adozione del Decreto di cui al novellato comma 49bis dell'art.31 della L. 448/1998 da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- continua invece a trovare applicazione il disposto dei commi 46 e 47 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sopra richiamati nelle premesse;
- con riguardo al disposto dell'art. 31, comma 46, lett. a), legge 23 dicembre 23 dicembre 1998 n. 448, concernente la durata della convenzione sostitutiva nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto (posto che il comma 46 prevede che la convenzione sostitutiva ha "una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione") che lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni;
- pertanto, nei casi in cui le convenzioni sostitutive hanno superato i 20 anni, una volta stipulate devono considerarsi estinti i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione previsti dall'art. 18 del DPR 380/2001 e, quindi, una volta pagato il corrispettivo (convenzione sostitutiva di durata trentennale o ventennale) ex comma 48 art. 31 L. 448/1998, non è dovuto il corrispettivo ai sensi del comma 49bis del medesimo articolo 31;
- è opportuno aggiornare gli schemi di convenzioni per le diverse fattispecie ricorrenti per le affrancazioni secondo i nuovi modelli allegati B, C, D, E, F e G;

**FATTO PROPRIE** le considerazioni riportate nel parere rilasciato da ANCI Veneto prot. n. 603 del 13.02.2020 in materia di applicabilità delle innovazioni introdotte con la su citata Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018 e acquisito agli atti in data 2020 - 1691 del 13/02/2020 14.33.43;

**DATO ATTO CHE:**

- dal 2001 ad oggi sono stati stipulati diversi riscatti (con ciò significando l'eliminazione anche del prezzo massimo di cessione);
- rimangono tuttavia da riscattare ancora numerose posizioni;
- è opportuno perseguire il superamento del precedente requisito previsto per poter precedere allo svicolo con le precedenti deliberazioni, stabilito in 5 anni dal rilascio del certificato di abitabilità/agibilità degli alloggi costruiti sull'area assegnata, e adottare il più innovativo criterio che consente 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'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 dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;

**ATTESO:**

- che l'Ufficio Patrimonio ha formulato una proposta di aggiornamento dei valori venali (**Allegato A**) degli immobili desunti da un metodo che tiene conto degli ultimi dati pubblicati, relativi al I Semestre 2019, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il quale rileva periodicamente le quotazioni medie riscontrabili nel mercato immobiliare;
- che il corrispettivo sarà determinato dall'applicazione del metodo di calcolo su emarginato;

**RITENUTO:**

- opportuno, tuttavia, stante il lasso di tempo intercorso dal precedente aggiornamento dei valori venali del 2015, aggiornare i valori venali delle aree sulla base della valutazione proposta dall'Ufficio Patrimonio;
- di dover prendere atto delle innovazioni introdotte con la con la Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, "Disposizioni urgenti n materia fiscale e finanziaria" con la quale è stato introdotto l'art. 25undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) e conseguentemente di sospendere l'affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49bis della L.448/1998 fino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previsto dal novellato comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998;
- opportuno, quando sarà emesso il Decreto del MEF (di cui al novellato comma 49bis dell'art.31 della L.448/1998), aggiornare e coordinare gli schemi di convenzione;
- appropriato, in considerazione delle modifiche introdotte, di aggiornare il regolamento secondo lo schema allegato H;

**Visto** il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) ed in particolare l'articolo 42 (Attribuzioni dei consigli), l'articolo Art. 48 (Competenze delle giunte) e l'articolo 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza);

**Vista** la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);

**Visto** l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss. mm. e ii.

**Visto** lo Statuto Comunale;

**Visto** il Regolamento Comunale di Contabilità e successive modificazioni ed integrazioni;

**Visti** gli atti e le Deliberazioni degli organi comunali indicate nelle premesse;

**Visti** i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dalla Dirigente del Servizio Patrimonio e dalla Responsabile di Ragioneria (art. 49, 1° comma del d.lgs. n. 267/2000);

#### **SENTITO IL SEGUENTE DIBATTITO:**

**SINDACO:** Passiamo al secondo punto all'ordine del giorno: Determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree peep ed il riscatto dei vincoli ex art. 35 della legge 865/1971 ai sensi della l. 448/1998. presa d'atto delle innovazioni introdotte con l'art. 25 undecies della Legge 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018. aggiornamento valori venali e conseguente revoca delle delibere di C.C. n. 11 del 27/06/2001, n. 22 del 11/10/2001, n. 58 del 30/11/2015 e G.C. n. 167 del 26/07/2001, con deliberazione di giunta comunale n. 123 del 30/09/2002.

Tutta questa dicitura così prolissa per presentare un Regolamento che molto probabilmente è molto più semplice da descrivere, lascio la parola all'Ingegnere Doni.  
Grazie.

**INGEGNERE DONI:** Buonasera a tutti. La legge del 1998, la numero 448, consentiva ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani Peep approvati a norma di legge, già concesse in diritto di superficie, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma XLVIII della stessa legge, stipulando una nuova convenzione che andava a

sostituire la convenzione originaria. Inoltre, analogamente, previo sempre pagamento di un corrispettivo sempre calcolato secondo i criteri stabiliti al comma XLVIII del presente articolo, era possibile per le aree cedute in diritto di proprietà rettificare i vincoli, stipulando a sua volta una nuova convenzione. Già con la delibera di Consiglio comunale nel 1996, la numero 27, sono stati approvati da parte del Comune di Fossò i primi adempimenti connessi all'attuazione delle disposizioni sopra richiamate, consentendo di aderire al riscatto degli immobili in ambito Peep.

Successivamente si sono comunque succedute tutta una serie di ulteriori integrazioni e aggiornamenti, in ordine di emissione:

- la delibera di Consiglio comunale n. 11 del 2001, in cui è stato deciso di autorizzare lo svincolo del Peep agli assegnatari aventi diritto, previa ulteriori correzioni in seguito di normative sopravvenute, una successiva delibera n. 167, sempre del 2001, in cui sono stati approvati gli schemi delle convenzioni per la trasformazione di questi diritti;
- la delibera di Consiglio comunale numero 22 del 2001, in cui sono stati apportati dei correttivi alle precedenti, indicando ulteriori modalità di calcolo per il contributo a favore dell'assegnatario del Peep;
- la deliberazione di Consiglio comunale del 2002, in cui sono stati aggiornati ulteriormente gli schemi di convenzione per sopravvenute esigenze normative;
- la deliberazione di Consiglio comunale numero 58 del 2015, che ha apportato ulteriori correttivi e integrazioni per nuove norme, ed è stata ampliata la possibilità di riscatto, anche per l'ultimo Peep sopravvenuto, che era quello di Sandon, di via Amabile Carraro.

Le modalità attuative sono state approvate con le deliberazioni su specificate, valide per tutti i comparti, per tutte le tipologie di immobili e interessati dalle procedure, nelle stesse ci sono anche stabiliti i criteri e i corrispettivi medi di riconvenzionamento da praticare per l'adempimento del riscatto.

Dal 2001 ad oggi sono stati stipulati diversi riscatti, con ciò significando l'eliminazione anche del prezzo massimo di cessione, rimangono tuttavia da riscattare ancora numerose posizioni, cosa succede nel frattempo? Nel 2011 la Corte dei Conti a Sezioni Riunite ha stabilito che il corrispettivo di riscatto deve essere determinato dai Comuni facendo riferimento soprattutto al valore venale del bene e il costo dell'area è così determinato, non deve essere comunque maggiore di quello che il Comune deve stabilire per aree cedute direttamente in diritto di proprietà.

Attualmente, con la legge uscita alla fine del 2018, entrata in vigore il 19 dicembre 2018, per l'esattezza, contiene ulteriori disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria, apportando una serie di modifiche alla norma del 1998, numero 444, in particolare i commi XLIX e seguenti, relativi a ulteriori disposizioni per le convenzioni, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà.

Cosa si propone con la delibera in oggetto? A seguito delle nuove normative e delle disposizioni intervenute è stata avviata, a cura dell'ufficio, un'attività di verifica anche confrontandoci con altri Comuni della Regione a noi contermini, più o meno vicini, sul grado di recepimento di questa ultima disposizione normativa, i risultati sono stati piuttosto contraddittori: qualcuno ha ritenuto opportuno modificare la normativa in essere, altri la hanno recepita solo in parte, alcuni stanno ancora tergiversando.

Il Comune di Fossò ha ritenuto opportuno e anche "doveroso" adeguarsi alla normativa vigente, tenendo conto della specificità e dell'importanza che continuano ad avere i Piani Peep nella nostra realtà locale, occorre pertanto da un lato sia perseguire l'obiettivo di non modificare gli sforzi compiuti nel realizzare questi comparti edificatori destinati notoriamente alle fasce medie, comunque di cittadini diciamo più "svantaggiati", ma al tempo stesso non svendere questo tipo di patrimonio subito dopo la realizzazione, dall'altro è necessario rispettare la normativa nazionale che ci impone queste modifiche e, tutto sommato, da non sottovalutare che il riscatto ha anche uno scopo secondario di alimentare in parte le entrate comunali.

I nuovi provvedimenti intervengono su vari aspetti che regolamentano la procedura, modificando e alterando in modo consistente la normativa, in particolare sono state introdotte nuove determinazioni sui termini di accesso alla procedura, sui corrispettivi, sulla durata dei vincoli residui e sugli atti da sottoscrivere.

Alla luce di tutto questo si può "ritenere" che l'intera procedura di riscatto è stata completamente rivisitata.

Provando ad entrare più nel dettaglio, cosa si può dedurre? A seguito delle normative si sono introdotte queste innovazioni: viene ampliata la platea di soggetti che possono ricorrere alla stipulazione delle convenzioni per la rimozione dei vincoli, ora i soggetti limitati sono le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene e invece prima si parlava solo dei singoli proprietari delle unità immobiliari; l'eliminazione del vincolo può avvenire purché siano trascorsi 5 anni dalla data del primo trasferimento e questa è stata una grossa innovazione, perché prima c'erano le vecchie convinzioni che riportavano varie tempistiche, che andavano dai 10 ai 20, dai 5 ai 10 e ai 20 anni, il beneficiario deve comunque trattarsi di persona fisica e la nuova disciplina infine potrà trovare completa attuazione per la parte che riguarda la determinazione del vincolo sul prezzo solo a seguito dell'emanazione di un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, che al momento attuale non è ancora stato emesso e non vieta di fare tutto quanto, viene salvaguardato un aspetto che potrebbe essere anche definito successivamente, ma non vieta il riscatto di tutti gli altri requisiti.

Infine è opportuno procedere anche, e forse l'avevo già accennato in precedenza, al presente requisito che per poter procedere allo svincolo complessivo nelle precedenti deliberazioni è stato fissato a 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità, adesso si è ritenuto di adottare questo il criterio, imposto dalla legge, più innovativo che consente la rimozione dei vincoli solo almeno dal trascorrere di 5 anni della data del primo trasferimento che coincide sempre con la data di concessione del bene.

Infine, indichiamo un attimo quello che è stato il criterio con cui si sono determinati i corrispettivi, si deve fare necessariamente riferimento a una delibera della Corte dei Conti che era intervenuta nel 2011, come detto prima, in cui il calcolo dei corrispettivi doveva partire necessariamente dal valore venale, il quale viene determinato in base a previsioni e strumenti urbanistici, tenendo conto della zona di ubicazione e di altri fattori, quali ad esempio l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso, i prezzi medi rilevati sul mercato di vendita e altre analogie con aree di caratteristiche simili.

È stata fatta una proposta di calcolo dei corrispettivi che tenesse conto sicuramente di questi criteri normativi e che fosse il più possibile collegata a dei parametri oggettivi da un certo punto di vista: superficie catastale, oneri di concessione, rivalutazione Istat, valori OMI, che sono esterni dall'Amministrazione ma che provengono comunque da Enti certificati, per certi versi e la superficie catastale viene dalle visure catastali, gli oneri di concessione sono quelli che sono stati stipulati in sede di compravendita, di assegnazione del bene, la rivalutazione Istat viene dall'Ente deputato, che è l'Istat e i valori OMI sono l'Agenzia delle Entrate che li calcola con cadenza semestrale, aggiornandoli proprio in base a quelli che sono gli andamenti di mercato.

Inoltre vengono usati dei dati obiettivi, che sono anche periodicamente aggiornati e sempre in linea, non sono state approvate delle tabelle, ma è stato approvato un algoritmo, data la domanda che ci individua una certa abitazione, quella là automaticamente fa discendere tutta una serie di dati, che sono poi automaticamente messi in questa formula e ci danno il risultato, a prescindere da qualsiasi tipo di valutazione soggettiva. Viene stabilito in 1.500 euro un corrispettivo minimo, dovuto in ogni caso in cui la formula in precedenza dia dei valori inferiori.

A conclusione di tutto il procedimento, al fine anche di garantirne la sua completezza, sono stati anche aggiornati tutti gli schemi di convenzione a seconda di vari casi che si possono riscontrare ed è stata data anche una aggiustata, diciamo così, una

semplificazione anche al Regolamento, in modo da avere una concreta scaletta delle tempistiche, dei varie step che questo adempimento richiede da parte sia del cittadino e sia da parte degli uffici che devono poi rilasciare tutte le autorizzazioni del caso. Fino alla formazione di questa delibera si dovrebbe continuare a usare la normativa precedente, dall'approvazione, quando sarà divenuta efficace questa delibera, si potrà procedere con il nuovo criterio.

**SINDACO:** Ci sono osservazioni a questa presentazione? Noi abbiamo presentato queste più in dettaglio in Commissione.  
Calore.

**CONSIGLIERE CALORE:** Volevo avere una precisazione più che tecnica, che è stato più che esaustivo in tutta la parte tecnica, volevo capire se quando veniva detto che è ritenuto opportuno fare questo aggiornamento, era dovuto a una sollecitazione dei proprietari o se è stata una scelta, questo aggiornamento, esclusivamente tecnico o di altro genere, volevo capire se ci sono proprietari che proprio chiedevano l'opportunità di poter avere lo svincolo.  
Grazie.

**SINDACO:** Ci sono stati dei proprietari, ma ce ne sono stati molti in questi anni che hanno chiesto lo svincolo della loro proprietà e il passaggio in Consiglio comunale con la dichiarazione di non interesse da parte dell'Ente pubblico all'acquisizione di questo bene immobile, ma come avete sentito, forse non è stato ben chiaro, la normativa impone che il nostro Regolamento sia aggiornato e si doveva fare questo passaggio per aggiornarlo a delle normative che sono state emesse ancora nel 2012, vero?

**INGEGNER DONI:** L'ultima è del 2018.

**SINDACO:** Dopo, nel 2018 adeguandoci a questa normativa bisognava fare questo passaggio, perché le tariffe non avevano una definizione idonea, corretta con questa normativa ma erano state calcolate dai nostri uffici, in passato erano state calcolate dai nostri uffici, dai nostri funzionari, non sappiamo con... non stiamo andando indietro con criteri di che genere, ma bisognava fare questo passaggio e adesso se ci aggiorniamo siamo corretti.  
Compagno.

**CONSIGLIERE COMPAGNO:** L'esposizione fatta dal tecnico è stata molto completa, solo che però alcuni dubbi in questo senso: perché molti Comuni stanno tergiversando nell'applicazione di queste innovazioni?

Vuol dire che non c'era l'obbligo di mettere in atto tutte queste norme, che secondo quanto esposto sono norme anche più restrittive di quelle esistenti, se ci sono... vengono aumentati dei valori, vengono aumentate alcune cose che... sì, ad ogni modo credo che questa delibera che noi andiamo questa sera ad approvare poteva essere tenuta ferma ancora per qualche anno, come stanno facendo altri Comuni, questo è stato detto quando c'è stato spiegato in premessa il contenuto di questa delibera, pertanto io credo che essere così veloci nel modificare o apportare queste innovazioni, secondo me potevamo in qualche modo attendere ancora.

**SINDACO:** Lascio la parola all'Ingegnere, perché non è così.

**INGEGNER DONI:** Forse la protezione è diversa, in realtà tutte queste innovazioni normative, in realtà tutte queste innovazioni amministrative vanno sempre verso nella

direzione di semplificare questo procedimento, forse nell'esposizione mi sono un attimo tradito e anche lo stesso criterio economico va verso una semplificazione del calcolo e che porta a risultati che sono, se non inferiori, in linea o comunque inferiori a quelli che erano i valori precedenti e da ultimo viene allargata la platea delle possibilità di richiesta quindi non solo ai proprietari in quel momento, ma anche ai successivi, agli aventi causa eccetera... e non da ultimo, mi è sfuggito il pensiero, il vincolo entro il quale non si può fare l'operazione, viene comunque portato a 5 anni, in realtà il criterio è sempre quello di favorire il più possibile questo riscatto, questo svincolo, non viene aggravato il procedimento.

**SINDACO:** Lunardi.

**ASSESSORE LUNARDI:** Mi è sembrato di captare la tipica mentalità italiana, viene fuori una norma, 2018, ma perché non la applichiamo fra 8, 10, 15 anni. Bisogna essere attenti, se questa norma viene fatta per agevolare la burocrazia o altre cose, sarebbe bene che tutti i Comuni la applicassero, ma non aspettare questa, un'altra o un'altra ancora, mi sembra proprio il modo normale di pensare in Italia purtroppo, in altri paesi è diverso.

**SINDACO:** Prego.

**CONSIGLIERE CALORE:** Nessuno mette in dubbio che ci sia la necessità di snellire o quant'altro, però nel 2012 mi sembra che c'eravate già voi.

*(Voce da fuori microfono)*

**SINDACO:** Nel 2012 o nel 2018?

**CONSIGLIERE CALORE:** C'eravate voi in tutti e due i momenti, adesso questo scatto in avanti, non tanto per dire dobbiamo per forza andare avanti, ma questo scatto in avanti siccome stiamo parlando di edilizia agevolata, bisogna capire bene dove ci porta, perché poi la normativa diventa una normativa che vale sempre, non è che vale adesso e poi non varrà più ed è ovvio che quando si va ad approvare si cerca di capire il più possibile quali sono le motivazioni e capire nel momento in cui, come diceva il Consigliere Compagno, ci sono altri Comuni che stanno tergiversando, quali siano le motivazioni. Purtroppo siamo in un paese dove la burocrazia soffoca ed è anche difficile districarsi e le domande non erano così fatte a caso, ci chiediamo questa accelerata a cosa è dovuta, visto che ci siete sempre stati voi e la normativa poteva essere tranquillamente approvata prima, questa accelerazione se invece è dovuta a un pressing dei proprietari, anche su questo c'è da capire, ecco, tutto qua.

**SINDACO:** Posso dire che cosa è successo: certo che nel 2012 c'eravamo noi e anche nel 2018, ma un conto è essere a conoscenza e un conto è non essere a conoscenza, grazie alla presenza dell'Ingegnere Doni si è svelato questo problema, che noi, Comune di Fossò, gli altri Comuni a noi non interessano, che gli altri comuni vadano avanti con i loro criteri, ma se noi scopriamo che dobbiamo essere in regola, noi ci mettiamo in regola e questa constatazione che è arrivata quando c'è stata una richiesta e questa richiesta di svincolo non ottemperava ai criteri che erano passati e si doveva fare attendere queste... che avevano già una casa e ci abitavano da 30 anni, era ormai scontato questo svincolo che era venuto per forza di tempo, ma moltissime abitazioni, molte non moltissime abitazioni Peep non hanno richiesto l'agibilità e quando tu scopri che non hai richiesto l'agibilità, anche se sono passati 30 anni, ma effettivamente la casa è agibile, ti trovi in una

situazione per la quale non è possibile soddisfare le richieste dei cittadini. La norma è stata evidenziata e corretta secondo i criteri attuali dall'Ingegnere Doni, che ha studiato per mesi e mesi, insieme con Notai e Avvocati e siamo arrivati a questa situazione per la quale l'ultimo aggiornamento della norma risale al 2018, noi siamo adesso nel 2020, ci sono stati questi mesi di Covid, in realtà la stavamo aggiornando già nel 2019, poi c'è stata una pausa dovuta a tutto questo tempo così fermo e ci aggiorniamo, non vedo... non è che ci siamo inventati, è un dovere aggiornarsi rispetto alle norme.

**INGEGNER DONI:** A precisazione, nel 2012 c'è stato un aggiornamento, ma era stato recepito con una delibera comunale del 2015, non è che non sia stato fatto niente successivamente al 2012 e si è arrivati solo oggi, ok?

**SINDACO:** Terrin.

**CONSIGLIERE TERRIN:** Volevo mettermi in coda all'Assessore del bilancio perché non capisco, chiedere chiarimenti tecnici è legittimo e opportuno e bisogna farlo, ma poi vedere della dietrologia a quelle che sono delle esigenze soddisfatte, di persone che hanno loro magari necessità di cambiare paese, di poter svincolarsi da quelli che sono dei vincoli oggettivi su quello che un'edilizia popolare, non vedo perché di dietro applicando, essendo solerti ad applicare un Regolamento che tutela il cittadino, oltretutto perché semplifica, rende chiare le cose, dietro dobbiamo metterci un qualcosa di politico? Era meglio se... no, se si può, se abbiamo anche le capacità tecniche per risolvere certe cose ben venga, viva Dio, non vediamoci sempre qualcosa dietro di politico, non c'è niente di politico è solo opportunità per il cittadino, semplificazione per il cittadino, mi sembra una cosa buona, tutto qua.

**SINDACO:** Se non ci sono altri interventi possiamo passare ai voti.

Il Sindaco invita i Consiglieri a votare.

La votazione si effettua per alzata di mano ed ha il seguente risultato:

Presenti: 11

Votanti: 8

Favorevoli: 8

Astenuti: 3 (Calore, Compagno e Cavaliere)

Contrari: 0

#### **DELIBERA**

- di dare applicazione per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per lo svincolo delle posizioni in piena proprietà al massimo abbattimento del valore venale nella misura del 50 per cento al netto degli oneri rivalutati che comporta la seguente formula: "Valore Venale x 50% - oneri rivalutati" per tutte le convenzioni stipulate da oltre 20 anni;

- di aggiornare i valori venali delle aree sulla base della valutazione proposta dall'Ufficio Patrimonio (**Allegato A**), per cui, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per lo svincolo delle posizioni in piena proprietà dovrà essere determinato sulla base delle indicazioni dettate dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, così come modificato dalla Legge 147/2013 in misura pari al 50 per cento di quello determinato attraverso il 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 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;

- di aggiornare sulla base dei valori venali approvati in allegato i corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e nello svincolo delle aree peep, applicando il criterio di calcolo previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, in premessa indicato.

- di aggiornare gli schemi di convenzioni per le diverse fattispecie ricorrenti per le affrancazioni secondo i nuovi modelli allegati B, C, D, E, F e G;

- di stabilire in € 1.500,00 il corrispettivo individuale minimo dovuto in ogni caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o di soppressione dei limiti di godimento sulle aree cedute in proprietà fin dall'origine qualora i corrispettivi, determinati sulla base dei criteri stabiliti con la presente, siano negativi ovvero inferiori a € 1.500,00;

- di dare atto che ai sensi dell'art. 31 c.46 della L. 448/1998, le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi trasfuso nell'articolo 18 del DPR 380/2001 e nell'articolo 33 della L.R. 15/2013, giusta Delibera n.326 del Consiglio della RER del 12 febbraio 2002), alle seguenti condizioni:

a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

- con riguardo al disposto dell'art. 31, comma 46, lett. a), legge 23 dicembre 23 dicembre 1998 n. 448, concernente la durata della convenzione sostitutiva, di precisare che nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto (posto che il comma 46 prevede che la convenzione sostitutiva ha *“una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione”*) che lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore 20 anni;

- di prendere atto delle innovazioni introdotte con la Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n. 119 del 23/10/2018, “Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria” con la quale è stato introdotto l'art. 25undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) – e conseguentemente, di sospendere l'affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49bis della L.448/1998 fino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previsto dal novellato comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998;

- di adottare il più innovativo criterio che consente 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'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 dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- di approvare, in considerazione delle modifiche introdotte, il regolamento secondo lo schema allegato H;
- di stabilire che le richieste di affrancazione del prezzo massimo di cessione ex art. 31 c. 49bis della L.448/1998 che seppure accettate, non sono arrivate a stipula entro il termine del 19 dicembre 2018, saranno da considerarsi improcedibili (ai sensi dell'intervento del legislatore introdotte con l'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018) fino all'emanazione del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previsto dal sopra citato comma 49bis; i procedimenti potranno essere riattivati successivamente all'emanazione di quest'ultimo Decreto Ministeriale, considerando che in caso di violazione, l'atto di eventuale trasferimento non è valido per la parte eccedente;
- di precisare che l'Ufficio Patrimonio dovrà inviare agli utenti interessati dalla casistica di cui al precedente punto, una comunicazione per informarli di tale evenienza e per evidenziare che i procedimenti potranno essere riattivati successivamente all'emanazione del Decreto Ministeriale di cui al novellato comma 49bis;
- di rimandare, quindi, ad un successivo atto di Giunta Comunale la presa d'atto di quanto sarà Decretato dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del novellato comma 49bis;
- di stabilire che quando sarà emanato il Decreto Ministeriale di cui al novellato comma 49bis, l'Ufficio Patrimonio dovrà inviare agli utenti interessati dalla casistica di cui ai due punti precedenti, una comunicazione per informarli della possibilità di riattivare i procedimenti;
- di stabilire che i nuovi valori venali ed i criteri stabiliti con la presente dovranno essere applicati alle domande di affrancazione e/o trasformazione protocollate in data successiva alla pubblicazione della presente Deliberazione;
- di stabilire che il periodo di tempo entro il quale devono essere stipulati i relativi contratti debba essere contenuto nel termine massimo di 12 mesi dall'intervenuta accettazione; decorso il detto termine i corrispettivi potranno essere ricalcolati;
- di demandare all'Ufficio Patrimonio la determinazione dei corrispettivi da comunicare ai singoli richiedenti provvedendo alla decurtazione dai valori determinati dal Comune ex art. 31 del costo di acquisizione dell'area determinato nelle convenzioni originarie e suddividendo l'importo ottenuto per le quote millesimali qualora l'edificio sia a carattere condominiale;
- di autorizzare il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Patrimonio alla sottoscrizione degli atti notarili per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per lo svincolo delle posizioni in piena proprietà,

- di autorizzare il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Patrimonio ad apportare tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie ad aggiornare e coordinare gli schemi contrattuali approvati con la presente Delibera con le successive innovazioni normative;

Con separata votazione che ha il medesimo risultato di quella precedente:

Presenti: 11

Votanti: 8

Favorevoli: 8

Astenuti: 3 (Calore, Compagno e Cavaliere)

Contrari: 0

### **DELIBERA inoltre**

- di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente delibera ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000, con il voto favorevole di tutti i presenti, stante la necessità urgente di dare corso alle stipule dei riscatti delle aree.

**SINDACO:** Siccome c'è anche l'altro regolamento, che è quello ATER, possiamo votare l'anticipazione della discussione anche di questo punto all'ordine del giorno?

Il punto numero 9, che sono sempre le norme in materia di edilizia residenziale pubblica. Legge regionale, il punto numero 9 possiamo anticiparlo anche questo, che abbiamo sempre l'Ingegnere, che è lui che lo presenta.

Se possiamo anticipare anche il punto numero 9 all'ordine del giorno spostandolo al n. 3; possiamo passare ai voti.

Il Sindaco invita i consiglieri a votare.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

La votazione si effettua per alzata di mano ed ha il seguente risultato:

Presenti: 11

Votanti: 11

Favorevoli: 11

Astenuti: 0

Contrari: 0

### **DELIBERA**

-Di anticipare Il punto n. 9 all'ordine del giorno al punto n. 3 ad oggetto: Legge Regionale "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica". Approvazione bando.