

COMUNE DI FOSSO'  
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

Deliberazione della Giunta Comunale  
del 10/03/2023 n. 24

Verbale letto, approvato e  
sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
BARATTO Alberto  
*(Firma acquisita digitalmente)*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Carraro Paola  
*(Firma acquisita digitalmente)*

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

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Carraro Paola  
*(Firma acquisita digitalmente)*

Il sottoscritto Segretario comunale,  
visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione e'  
divenuta esecutiva

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Carraro Paola  
*(Firma acquisita digitalmente)*

**OGGETTO:**

**Procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. Definizione nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al comune di Fossò, ai sensi dell'art. 10-quinquies della legge 20 maggio 2022, n. 51**

L'annoduemilaventitre, addì **dieci** del mese di **marzo** alle ore 11.20 nella residenza Municipale si e' riunita la Giunta comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

COGNOME E NOME	presenti	assenti
1.BARATTO Alberto	X	
2.CALORE Susanna	X	
3.BRUSEGAN Maria Teresa	X	
4.CASSANDRO Gianni	X	
5.CAVALIERS Lorena	X	

Partecipa alla seduta la dr.ssa Carraro Paola Segretario comunale.

Il Sig. BARATTO Alberto nella sua qualita' di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Sono presenti i Consiglieri comunali con delega Compagno Luciano, Convento Marianna e Maniero Roberta.

---

## PARERI DI COMPETENZA

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

Procedure di "riscatto" degli alloggi PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. Definizione nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al comune di Fossò, ai sensi dell'art. 10-quinquies della legge 20 maggio 2022, n. 51

ha conseguito i pareri di competenza secondo quanto prescritto dall'art. 49 D. Lgs. 267/2000 nelle seguenti risultanze:

<b>Parere o attestazione</b>	<b>Funzionario</b>	<b>Data</b>	<b>Esito</b>
Tecnico	Tommaso Doni	02/03/2023	Favorevole
Regolarità Contabile	Fosca Pagiaro	09/03/2023	Favorevole

---

## LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2020 con la quale si è proceduti alla 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, alla presa d'atto delle innovazioni introdotte con l'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018 e all'aggiornamento valori venali

RICHIAMATA altresì la Deliberazione di giunta Comunale n. 142 del 01/12/2020 con la quale, in Recepimento del Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, si è provveduto a:

- approvare lo schema di convenzione integrativa per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata allegato, ovvero di integrare i modelli di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2020 con le sole parti evidenziate in grassetto per i casi nei quali vengano richieste entrambe le affrancazioni (vincoli convenzionali e prezzo massimo);
- applicare i principi in esso disciplinati in ordine alla determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione previsti all'art. 1 e alla concessione di dilazione di pagamento previsti all'art. 2, con l'indicazione di prevedere al massimo la suddivisione in 4 rate di pari importo con scadenza semestrale;
- approvare l'aggiornamento della modulistica secondo gli schemi di istanza allegati, per la domanda per la sola rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione ovvero per la domanda per le richieste di entrambe le affrancazioni (vincoli convenzionali e prezzo massimo);

PRECISATO che:

- il Legislatore negli ultimi 2 anni è di quindi intervenuto in materia di aree PEEP, oltre che attraverso la legge 136/2018 ed il decreto MEF n. 151/2020 (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, anche con la legge 108/2021 in vigore deal 31/07/2021;
- il fine del Legislatore, con gli interventi sopra citati è sostanzialmente quello di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari sugli immobili peep

PREMESSO che:

- a distanza di pochi mesi dalla sopracitata Novella, il Legislatore ha apportato ulteriori modifiche alla L. n. 448/1998, art. 31, nei commi che (relativamente agli alloggi PEEP) disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP (sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà);
- in particolare, si tratta dell'art. 10-*quinquies* della Legge n. 51 del 20.5.2022 (che ha convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 21 del 21.3.22), Legge che è entrata in vigore il 21/05/2022;
- tra le modifiche normative introdotte, quelle sostanziali più rilevanti riguardano (ancora una volta) il c. 48, art. 31, L. n. 448/98, nella parte che indica come calcolare i corrispettivi da pagare per il "riscatto" degli alloggi PEEP, ovvero:
  - a) la normativa precedentemente citata (art. 5 *bis*, c. 1 del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni in L. n. 359/1992) è stata sostituita con quella ora vigente in materia di espropri (ovvero, art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001), normativa che prende in considerazione il valore venale dell'immobile; di tale valore viene poi considerato solo il 60% (misura questa rimasta invariata), applicandosi così una riduzione del valore venale pari al 40%; si precisa, inoltre, che al caso di specie non si ritiene applicabile (per consolidata giurisprudenza in materia) la riduzione del 25% del valore venale che l'art. 37, c. 1 del D.P.R. 327/2001 prevede nei casi in cui *"..l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale..."*,
  - b) sono stati eliminati i limiti massimi che erano stati imposti ai corrispettivi di "riscatto" determinati dai Comuni, limiti previsti in € 5.000,00 e € 10.000,00, a seconda che la superficie catastale complessiva delle unità immobiliari oggetto di "riscatto" fosse pari /inferiore a 125 mq o superiore a 125 mq;

CONSIDERATO che:

- la suddetta Legge è entrata immediatamente in vigore (senza, peraltro, la previsione di una disciplina di applicazione transitoria) ed i Servizi comunali competenti in tale materia hanno ritenuto che, dal 21.5.2022, non potessero più essere presentate domande di "riscatto" di alloggi PEEP (e non si potesse dar corso a quelle che fossero comunque presentate agli uffici comunali); lo stesso dicasi per le domande di determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi PEEP (dato che tale determinazione di prezzo massimo viene fatta considerando anche il valore del potenziale "riscatto" del medesimo immobile);
- quanto sopra è stato prontamente comunicato all'utenza esterna, anche mediante l'aggiornamento delle schede *web* comunali riguardanti tali procedure;
- per contro, a tutte le domande di "riscatto" presentate ai competenti uffici comunali fino al 20.5.2022 è stata applicata la normativa allora vigente e, conseguentemente, sono state regolarmente evase le relative pratiche istruttorie, con la determinazione dei corrispettivi da pagare al Comune in base al criterio di calcolo vigenti;

RITENUTO che:

- per dare attuazione alle nuove norme sia necessario approvare il metodo di calcolo dei corrispettivi di "riscatto" degli alloggi PEEP (in sostituzione di quello approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2020 e Deliberazione di Giunta Comunale n. 142 del 01/12/2020), così come è stato formulato dall'ufficio tecnico del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio (vedasi allegato A del presente atto e sua parte integrante),
- tale nuovo criterio di calcolo si applicherà alle domande presentate ai competenti uffici comunali in data successiva alla pubblicazione della presente Deliberazione;
- rispetto alle ulteriori modifiche introdotte dalla sopracitata recente norma (vedasi nuova formulazione del c. 47, art. 31, L. 448/98), si rileva che:
  - 1) quanto agli adempimenti da porre in atto entro il termine di 90 giorni (dalla data di ricezione dell'istanza), il competente ufficio comunale vi adeguerà il proprio *iter* procedurale,

2) quanto alla disposizione che riconduce la possibilità di “riscattare” gli alloggi PEEP in diritto di superficie ai casi in cui gli alloggi in questione siano stati realizzati su “...aree per cui il Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà...”, è previsto quanto segue: “Con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 27.06.2001, e successive integrazioni, il Comune di Fossò ha dato seguito a quanto previsto dall’art. 31, commi 47 e 48 della legge n. 448/98, al fine di consentire, con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree Peep, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità gravanti sui medesimi alloggi, fermo restando che la individuazione dettagliata di tutte le aree peep poste in vendita dal Comune di Fossò è avvenuta con apposite delibere consiliari (citate in premessa alla delibera di C.C. n. 35 del 30/09/2020)”;

- per ogni altro aspetto delle procedure di “riscatto” del Comune di Fossò che non sia stato interessato dalla recente Novella, si intende confermato quanto precedentemente disposto e disciplinato (e opportunamente integrato dalle disposizioni di cui al presente atto), precisando che si ritiene opportuno specificare nell’allegato A la modalità di determinazione del corrispettivo nel caso di sola rimozione dei vincoli massimi di prezzo di vendita e di canone di locazione,

VISTI:

- 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);
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);
- l’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss. mm. e ii.
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale di Contabilità e successive modificazioni ed integrazioni;
- 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 da Responsabile del Servizio Patrimonio e dalla Responsabile di Ragioneria (art. 49, 1° comma del d.lgs. n. 267/2000);

Con voti unanimi palesemente espressi,

## **DELIBERA**

1. di APPROVARE (per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi del c. 48, art. 31, della L. n. 448/1998 e s.m.i.) il nuovo metodo di calcolo dei corrispettivi da pagare al Comune di Fossò per il “riscatto” degli alloggi PEEP (sia in diritto di superficie che in proprietà), come descritto nell’allegato A del presente atto (e sua parte integrante);

2. di DARE ATTO che:

- a) qualora il suddetto calcolo portasse a valori economici negativi, il Comune di Fossò non potrà restituire alcuna somma ai soggetti richiedenti il “riscatto”, che potrà invece aver luogo con l’indicazione di un corrispettivo minimo pari a € 1.500,00;
- b) il competente Servizio comunali darà tempestiva informazione ai cittadini interessati in merito a quanto disposto col presente atto e provvederanno all’opportuno aggiornamento delle schede tematiche presenti sul sito web comunale (e della relativa modulistica pubblicata);

3. di DICHIARARE, ritenuto inoltre, che ricorrano particolari motivi di urgenza, stante la necessità di riattivare al più presto le procedure comunali riguardanti gli alloggi PEEP, il provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 TUEL.