



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 35 Del 27 LUGLIO 2022

**OGGETTO: COMPARTI ED INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP). TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DELLE AREE ED ELIMINAZIONE VINCOLI SOGGETTIVI (PEEP IN PROPRIETA') E VINCOLI DI PREZZO DI CESSIONE E CANONE DI LOCAZIONE (EDILIZIA CONVENZIONATA IN GENERE). NUOVA DEFINIZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI COMPETENZA COMUNALE IN ADERENZA ALLE VIGENTI DISPOSIZIONE DELL'ART. 31, COMMA 45 E SEGUENTI, DELLA L. 448/98..**

Il giorno 27 LUGLIO 2022 alle ore 18:30 si è riunito il Consiglio Comunale in modalità telematica, come disciplinato dall'art. 5 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

All'appello risultano presenti :

	NOMINATIVO	P	A		NOMINATIVO	P	A
1	MASSARI ANDREA	X		10	TOSCANI CARLO		X
2	TEDESCHI MARCO		X	11	GALLICANI MARCO	X	
3	DOTTI FABIO	X		12	SCARABELLI ANDREA	X	
4	NARSETI ALESSANDRA	X		13	UNI GIAN FRANCO	X	
5	BUSANI FEDERICA	X		14	PARRI SAMANTHA		X
6	SARTORI RITA	X		15	CABASSA ANDREA	X	
7	SPELGATTI OMAR	X		16	COMERCI GIUSEPPE	X	
8	SERVENTI PAOLA		X	17	POLLASTRI LUCA		X
9	RASTELLI DAVIDE	X					
TOTALE PRESENTI : 12				TOTALE ASSENTI : 5			

Assiste il Segretario Generale **Dott. Luigi Terrizzi**.

Constatata la legalità dell'adunanza e la regolarità della connessione, il Presidente del Consiglio **Rita Sartori** apre la seduta ed invita il collegio a deliberare sugli affari all'ordine del giorno.

Assistono alla seduta i seguenti assessori : **Davide Malvisi, Franco Amigoni, Maria Pia Bariggi e Alessia Frangipane**.

# DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 35 Del 27 LUGLIO 2022

**OGGETTO: COMPARTI ED INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP). TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DELLE AREE ED ELIMINAZIONE VINCOLI SOGGETTIVI (PEEP IN PROPRIETÀ) E VINCOLI DI PREZZO DI CESSIONE E CANONE DI LOCAZIONE (EDILIZIA CONVENZIONATA IN GENERE). NUOVA DEFINIZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI COMPETENZA COMUNALE IN ADERENZA ALLE VIGENTI DISPOSIZIONE DELL'ART. 31, COMMA 45 E SEGUENTI, DELLA L. 448/98..**

Rispetto all'appello iniziale sono presenti i Consiglieri Paola Serventi e Samantha Parri; Assente il Consigliere Andrea Scarabelli; n. 13 Consiglieri presenti;

Dato atto che tutti i presenti risultano regolarmente collegati in modalità telematica attraverso la piattaforma "Zoom Meetings";

Udita l'illustrazione dell'Assessore **Maria Pia Bariggi**;

## **PREMESSA**

Per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, il Consiglio Comunale adottò le seguenti deliberazioni:

- n. 83 del 30 settembre 2005;
- n. 73 del 28 novembre 2012, ciò in conseguenza alle modificazioni apportate al suddetto comma 45 e seguenti dall'art. 5, comma 3-bis, del DL 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 10, dal comma 16-undecies dell'art. 29 del DL 29 dicembre 2011, n. 216, convertito dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14, dall'art. 23-ter, comma 1-bis, del DL 6 luglio 2012, n. 95 convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135,;
- n. 80 del 30 dicembre 2020, conseguente alle modificazioni normative apportate dall'art. 25 undecies del DL 23 ottobre 2018, n. 119, convertito con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2018, n. 136 e alle disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. (20G00168);
- n. 38 del 29 novembre 2021, conseguente alle modificazioni apportate alla normativa de qua dall'art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 come convertito dalla Legge 29 luglio 2021 n. 108.

Successivamente, l'art. 10- quinquies del DL 21 marzo 2022, convertito, con modificazioni, nella legge 20 maggio 2022 n. 51, ha apportato ulteriori modificazioni procedurali e di calcolo, per la determinazione da parte dei Comuni del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in edilizia residenziale pubblica, disponendo che esso va determinato ai sensi "*dell'articolo 37, comma 1. del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327*"; ha soppresso la seguente dicitura contenuta nella rubrica dello stesso comma 48 "*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”; ha soppresso anche queste disposizioni contenute nella precedente rubrica del comma 49-bis “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 singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.” e “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.”.*

Da ultimo, l'art. 37 ter del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, convertito in legge 29 giugno 2022, n. 79 ha introdotto la seguente norma transitoria “ *Art. 37-ter (Modifica all'articolo 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 51 del 2022). - 1. All'articolo 10-quinquies del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, dopo il comma 1 e' aggiunto il seguente: "1-bis. Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".* In sostanza questa norma transitoria è tesa a far sì che le domande presentate dagli interessati entro il 20 maggio 2022 vengano definite con le procedure preesistenti alle disposizioni introdotte con l'art. 10-quinquies del DL 21 marzo 2022, convertito, con modificazioni, nella legge 20 maggio 2022 n. 51.

Per quanto sopra esposto si rende opportuno provvedere, alla luce di quanto disposto dal testo oggi vigente dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, nonché dalla deliberazione della giunta regionale n. 2313 del 22 novembre 2019, ad adottare una deliberazione al fine di definire le procedure di competenza del Comune in materia di trasformazione del diritto di superficie in proprietà delle aree nei comparti ed interventi di edilizia economica e popolare (peep), di eliminazione dei vincoli soggettivi (peep in proprietà) e dei vincoli di prezzo di cessione e canone di locazione (edilizia convenzionata in genere);

Visto il parere della Commissione consiliare n. 2 espresso in data 25 luglio 2022;

#### **ATTI DELIBERATIVI DA RICHIAMARE**

deliberazione del consiglio comunale n. 83/2005;  
deliberazione del consiglio comunale n. 73/2012;  
deliberazione del consiglio comunale n. 80/2020;  
deliberazione del consiglio comunale n. 38/2021.

#### **ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE**

art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, e s.m.i.;  
legge 18.4.1962 n. 167 e s.m.i.;  
legge 21.10.1971 n. 865 e s.m.i.;  
legge 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m.i.;  
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;  
legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i.;  
deliberazione della giunta regionale n. 2313 del 22 novembre 2019 ;  
Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. (20G00168)”;  
DL 21 marzo 2022, convertito, con modificazioni, nella legge 20 maggio 2022 n. 51;  
Legge 29.06. 2022, n. 79.

## ALLEGATI

=====

### **PARERI ESPRESSI:**

Ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.:

- dal dirigente del Settore Servizi Tecnici, arch. Alberto Gilioli, secondo cui la “proposta di deliberazione è tecnicamente regolare”;
- dal Responsabile del Servizio Bilancio e Programmazione, dott. Marco Burlini, secondo cui la “proposta di deliberazione è “contabilmente regolare”;

UDITI gli interventi:

- dalla Consigliera Samantha Parri;
  - dell'Assessore Maria Pia Bariggi che, a seguito delle questioni di natura tecnica sollevate dalla Consigliera Parri, richiede l'intervento del Dirigente dei Servizi Tecnici, Arch. Alberto Gilioli;
  - del Consigliere Gian Franco Uni;
  - nuovamente, del Dirigente dei Servizi Tecnici, Arch. Gilioli che fornisce ulteriori delucidazioni di carattere tecnico;
  - dell'Assessore Bariggi per precisare l'errata corrige dell'errore materiale consistito nel riportare “legge 20 maggio 2022, n. 54” anziché, correttamente “legge 20 maggio 2022, n. 51”;
- (La modifica sopra richiamata si allega alla presente deliberazione sotto la lettera “A” a farne parte integrante e sostanziale).

**DICHIARATO** chiuso il dibattito;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con votazione palese, singolarmente espressa, n. 4 astenuti (Gian Franco Uni, Samantha Parri, Andrea Cabassa e Giuseppe Commerci), con n. 9 voti favorevoli (Andrea Massari, Fabio Dotti, Alessandra Narseti, Federica Busani, Rita Sartori, Omar Spelgatti, Paola Serventi, Davide Rastelli, Marco Gallicani ) e nessun contrario, presenti e votanti n. 13 consiglieri;

## **DELIBERA**

- **di definire**, alla luce di quanto disposto dal testo, oggi vigente, dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalla deliberazione della giunta regionale n. 2313 del 22 novembre 2019. le nuove procedure di competenza del Comune in materia di trasformazione del diritto di superficie in proprietà delle aree nei comparti ed interventi di edilizia economica e popolare (peep), di eliminazione dei vincoli soggettivi (peep in proprietà) e dei vincoli di prezzo di cessione e canone di locazione (edilizia convenzionata in genere), statuendo:

1) di avvalersi della facoltà di cedere in proprietà alle singole persone fisiche proprietarie degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, ai sensi del comma 45 e seguenti dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni, le aree comprese nei piani approvati a norma della L.18.4.1962 n.167 ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 21.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 22.10.1971 n. 865, per il corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni;

2) di avvalersi della possibilità, di cui all'art. 31, comma 46, della L. 448/98 e successive

modificazioni ed integrazioni, di sostituire 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, con la convenzione prevista dall'art. 8.3,4,5 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi art. 33 della l.r. 30 luglio 2013, n. 15 e successive modificazioni, applicativa dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380), avente la durata massima prevista dal comma 46, lett. a), del già menzionato art. 31, e comunque con un termine minimo di almeno 5 anni, e con il corrispettivo previsto dalla lett. b) dello stesso comma 46;

3) di stabilire;

- che il corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni, dovuto sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree sia per la sostituzione delle convenzioni, debba essere calcolato nel modo seguente:

$$\text{V.V.} \times 0,60 - \text{O.C.} \times \text{IR} \times \text{QM}$$

ove:

- per V.V. si intende il valore venale dell'area, sulla base di quanto previsto dall'articolo 37, comma 1. del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e tenendo debitamente conto delle tabelle dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili, articolate per ambiti territoriali omogenei e per singole aree e schede, quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile all'imposta municipale propria (IMU) come da apposita deliberazione della giunta comunale annualmente adottata, applicando anche una relazione di proporzionalità diretta tra il valore IMU, l'indice di fabbricabilità fondiaria relativo alla medesima zona territoriale omogenea e il medesimo indice "reale", cioè calcolato sul fabbricato esistente;
- per 0,60 si intende la percentuale di applicazione del valore venale prima della sottrazione degli oneri di concessione rivalutati;
- per O.C ( Oneri di concessione) si intende il corrispettivo, opportunamente rivalutato, pagato al Comune per la cessione dell'area al momento della realizzazione del fabbricato.
- per I.R (Indice di rivalutazione ISTAT) si intende la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- Per QM la quota millesimale di proprietà.

4) di stabilire altresì, ai sensi dell'art. 31, commi 49-bis e 49-ter e 49-quater, della L. 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni, che i vincoli del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, così come pure qualsiasi vincolo di natura soggettiva, contenuti nelle convenzioni riguardanti unità abitative e loro pertinenze

realizzate in aree P. E. E. P. ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 21.10.1971 n. 865, assoggettate alle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di superficie;

- realizzate nelle aree di cui sopra, assoggettate alla convenzione ex art. 8.3,4,5 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi art. 33 della l.r. 30 luglio 2013, n. 15 e successive modificazioni, attuativo delle disposizioni dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 ) stipulata, in sostituzione di quella stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, al momento della trasformazione in proprietà del diritto di superficie;
- realizzate in aree P. E. E. P. ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 21.10.1971 n. 865, assoggettate alle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, ovvero stipulate ai sensi dell'art. 18 del testo unico del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (oggi art. 33 della l.r. 30 luglio 2013, n. 15 e successive modificazioni, attuativo delle disposizioni dell'art. 18 del d.l. citato D.P.R.);
- realizzate in aree PEEP per le quali le relative convenzioni siano state stipulate

successivamente all'entrata in vigore della L. 179/92 ossia dal 15 marzo 1992;

- realizzate sulla base di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 8. della L. 10/1977 e del DPR 6 giugno 2001 n. 380 (oggi art. 33 della l.r. 30 luglio 2013, n. 15 e successive modificazioni) ;
- realizzate o acquistate con contributi pubblici concessi in attuazione di specifici programmi regionali finalizzati al soddisfacimento del bisogno abitativo di particolari categorie sociali e assoggettati alle convenzioni a tal fine stipulate,

possono essere rimossi, fatto salvo quanto disposto dall'ultimo periodo del comma 49-bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni il quale recita "*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*", 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, a condizione che:

- sia versato al Comune un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 1 del "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. (20G00168)", adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, con esclusione della riduzione prevista dall'art. 1 del lo stesso decreto anche mediante pagamento dilazionato così come specificato all'art. 2 di tale Regolamento;
- sia effettuato per le unità immobiliari realizzate in aree PEEP la cui convenzione sia stata stipulata successivamente all'entrata in vigore della L. 179/1992, il versamento di un importo pari al contributo sul costo di costruzione di cui all'art. . 31 della l.r. 30 luglio 2013, n. 15 e successive modificazioni, calcolato in base alle tariffe in vigore alla data in cui viene presentata la richiesta scritta di rimozione dei vincoli;

5) di stabilire che per la rimozione, ai sensi dell'art. 31, comma 49-ter della L. 448/1998, e successive modificazioni ed integrazioni, dei vincoli dalle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (oggi art. 33 della l.r. 30 luglio 2013, n. 15 e successive modificazioni) relative ad unità immobiliari realizzate fuori dalle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.4.1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 21.10.1971 n. 865, si ritiene che il corrispettivo calcolato nei modi anzidetti non possa essere, comunque, inferiore all'importo del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 31 della l.r. 30 luglio 2013, n. 15 e successive modificazioni, calcolato in base alle tariffe in vigore alla data in cui viene presentata la richiesta scritta di recesso e con riferimento al dato quantitativo di superficie complessiva (Sc) di riferimento al momento della stipula dell'originaria convenzione;

6) di stabilire che, in caso di unità abitative e loro pertinenze realizzate o acquistate mediante la concessione di contributi pubblici, lo svincolo dagli obblighi derivanti da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo debba avvenire anche secondo quanto previsto dalla deliberazione della giunta regionale n. 2313 del 22 novembre 2019;

- **di confermare** l'obbligo di rispondere **entro 90 giorni** alle istanze pervenute e, nel caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, pervenire entro tale termine alla definizione del corrispettivo e alla procedura di trasformazione;

- **di demandare** al Settore Servizi Tecnici – Servizio Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana la determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi che dovrà essere indicato nella convenzione che sostituisce quella originariamente stipulata nel caso questa non lo contenga;

- **di demandare** al Settore Servizi Tecnici – Servizio Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana:

- la determinazione del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni definito con i parametri previsti in questa deliberazione

- la determinazione, ai fini della rimozione dei vincoli convenzionali, del corrispettivo di cui al dell'art.

1 del "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. (20G00168)" secondo le modalità definite dalla stesso art. 1 e della concessione dell'eventuale dilazione del pagamento secondo i criteri e modalità di cui all'art. 2 di tale Regolamento, nei termini di cui al pagamento rateizzato di oneri derivanti dal rilascio di titoli abilitativi edilizi di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 51 del 16 settembre 2019;

- **di demandare** al Settore Servizi Tecnici – Servizio Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana l'attuazione di questa deliberazione, compresa l'adozione e la sottoscrizione di tutti gli atti a ciò necessari e conseguenti, autorizzando sin d'ora il Dirigente ad introdurre quelle modificazioni di dettaglio che si rendessero necessarie per la miglior tutela dell'interesse pubblico;

- **di demandare** al Dirigente del Settore Servizi tecnici l'approvazione della modulistica necessaria sia ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che della rimozione dei vincoli convenzionali.

Successivamente, in considerazione dell'urgenza di dare esecuzione al provvedimento,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con votazione palese, singolarmente espressa, n. 4 astenuti (Gian Franco Uni, Samantha Parri, Andrea Cabassa e Giuseppe Comerci), con n. 9 voti favorevoli (Andrea Massari, Fabio Dotti, Alessandra Narseti, Federica Busani, Rita Sartori, Omar Spelgatti, Paola Serventi, Davide Rastelli, Marco Gallicani ) e nessun contrario, presenti e votanti n. 13 consiglieri;

### **DELIBERA**

- **di dichiarare**, con separata votazione palesemente espressa, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ex art. 134.4 del d.lgs 18/08/2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Rita Sartori

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luigi Terrizzi